



# RAPPORT D'ACTIVITE

## ANNEE 2023

SOLIHA AIS  
NOUVELLE AQUITAINE

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



# SOMMAIRE

---

04 RAPPORT MORAL DU PRESIDENT

06 INTRODUCTION

07 NOTRE STRUCTURE

07 Notre gouvernance

08 Notre équipe

10 BILAN D'ACTIVITE

10 Le contexte réglementaire en 2023

11 Les données de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine

14 Le détail des chiffres par départements

17 Les actions menées en 2023

20 DEMARCHE QUALITE

20 Certification Qualicert

20 Enquêtes de satisfaction

21 TEMOIGNAGES

22 20 logements saisonniers à Rion des Landes

23 26 Domiciles Groupés Pour Personnes Agées en Charente

# mmmaire

# RAPPORT MORAL



## LE MOT DU PRESIDENT :



Depuis sa création en novembre 2000, sous la dénomination **SIRES Aquitaine**, notre association s'est développée en élargissant ses territoires d'intervention (extension au Poitou Charentes en 2006, puis au Limousin en 2018).

Ainsi, **SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** s'est, au fil des années, structurée jusqu'à se doter de son propre personnel pour apporter à l'ensemble de ses partenaires et des territoires un service de qualité et adapté aux ménages les plus fragiles et précaires. Son objectif est de favoriser un accès au logement pérenne, de qualité et abordable aux plus démunis, tout en sécurisant les propriétaires privés, au moyen de garanties, pour les inciter à mobiliser leur patrimoine.

**SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** pratique une Gestion Locative Adaptée. Elle effectue un accompagnement personnalisé et de proximité des ménages, pour favoriser leur inclusion sociale à travers le logement. Grâce au confortement d'un réseau partenarial avec les acteurs sociaux du territoire, les situations les plus complexes peuvent être prises en charge et des solutions appropriées apportées.

Entreprise sociale et solidaire, intervenant sur tous les champs de l'habitat, **SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** est reconnue **Service Social d'Intérêt Général (SSIG)** et est agréée, à ce titre, par la Préfecture de Région. Le renouvellement de son agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale » a été validé le 25 avril 2023 pour une nouvelle période de 5 ans.

En qualité d'agence immobilière du mouvement SOLIHA, notre association s'engage comme organisme d'utilité sociale et contribue à :

- ▶ Œuvrer pour l'amélioration des conditions d'habitat,
- ▶ Améliorer les conditions de vie et d'habitat des populations défavorisées, fragiles ou vulnérables, notamment dans les territoires en difficulté,
- ▶ Contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités, à la préservation et au développement du lien social, au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale,
- ▶ Concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale, territoriale et participative, à la transition énergétique, et à l'émergence de politiques nouvelles en faveur de l'habitat et du développement des territoires.

Le public prioritaire logé dans le parc de **SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** étant celui relevant des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, l'agence privilégie la captation de logements conventionnés, avec des loyers minorés (71 % de logements sociaux ou très sociaux).

**SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** mobilise, à la fois le parc des bailleurs privés (77% des logements gérés), le parc privé des collectivités locales (8% des logements) et le parc appartenant au mouvement SOLIHA (15% des logements gérés). L'objectif est de pouvoir proposer des logements abordables sur l'ensemble des territoires en carence de logements sociaux, dès lors que l'accès aux services et commerces se fait à proximité et que la mobilité est facilitée par des transports en commun.

Ainsi les 19 salariés s'investissent sur les 8 départements couverts par notre association pour répondre aux besoins exprimés par nos partenaires et ménages. Grâce au travail collaboratif mené avec les équipes des SOLIHA locaux, le parc géré par l'agence progresse régulièrement pour atteindre les 1651 mandats à fin 2023. Cela a permis d'accroître également les partenariats financiers sur la quasi-totalité des départements accompagnés.

De ce fait, depuis 2021, l'équilibre d'exploitation de l'association est atteint et l'exercice 2023 présente à nouveau un **résultat positif de 63 K€**.

Enfin, **SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** s'est lancée en 2022 dans la certification de service « QUALICERT » et a obtenu le renouvellement de son label en 2023.

En 2023, **83% de nos propriétaires** se sont dits satisfaits des prestations apportées. Ce taux est de **79% pour les locataires**. Parmi les quelques insatisfactions exprimées, la problématique de l'isolation de certains logements ressort, avec pour impact le coût important du poste chauffage. C'est pourquoi, en appui de la loi climatique, nous avons effectué le recensement des logements sous certaines classes énergétiques critiques F et G, afin de nous rapprocher des propriétaires pour les inciter à envisager des travaux de gain d'énergie.

Enfin, tout comme pour l'année précédente, **100% de nos partenaires** se jugent satisfaits et nous positionnent comme un partenaire fiable et privilégié pour les accompagner dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat.

Tout est donc réuni pour que **SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** poursuive avec professionnalisme ses actions au plus près et au bénéfice des ménages les plus modestes, et assure ainsi le rôle qui lui est imparti.

”

**Gilles ANDRE**  
Président,

# INTRODUCTION

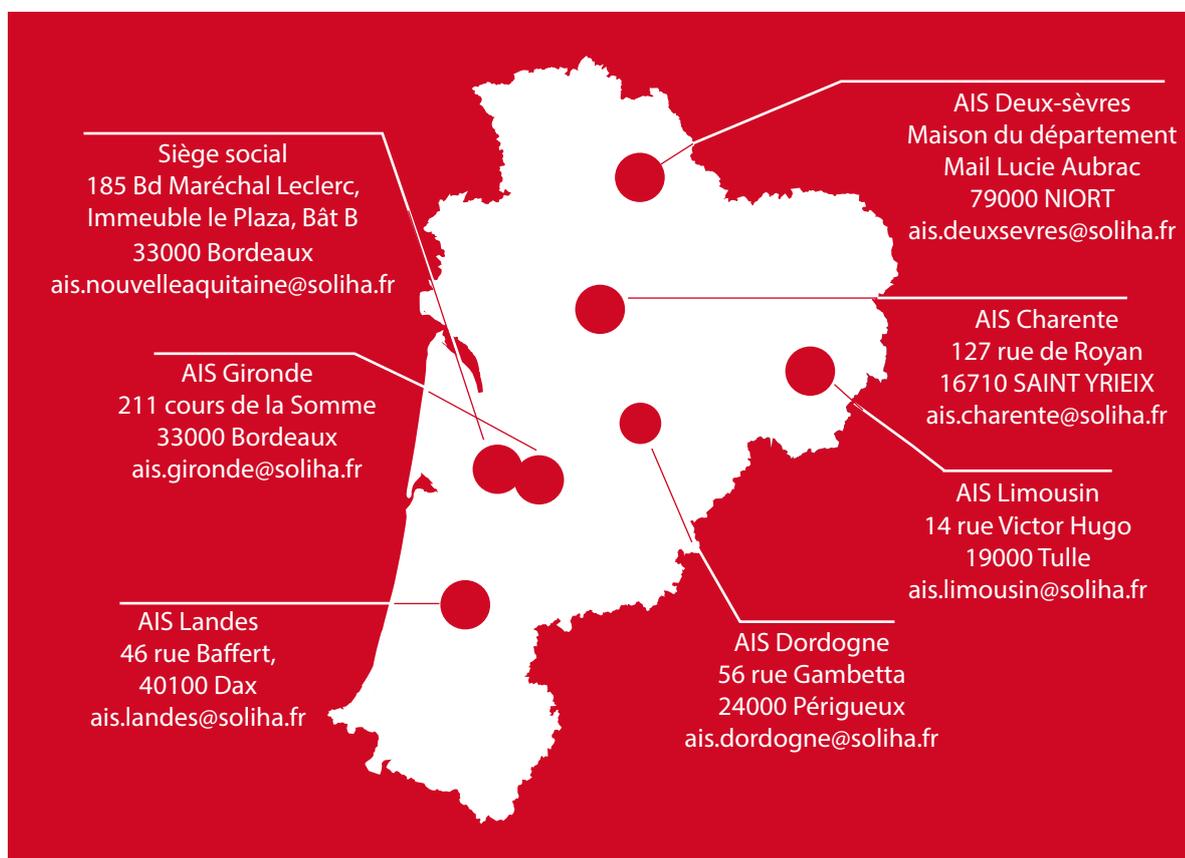
Soliha AIS Nouvelle Aquitaine est une agence immobilière sociale organisée au niveau régional avec un déploiement dans les différents départements de la région Nouvelle Aquitaine. Elle détient une carte professionnelle lui permettant d'exercer l'activité de gestion immobilière et est agréé « Organisme d'Intermédiation Locative » par la Préfecture de Région depuis le 21 mars 2011, et récemment renouvelée le 25 avril 2023.

Elle a vocation à développer une offre de logements à loyer maîtrisé et une gestion locative adaptée, avec un accompagnement individualisé des ménages locataires. Pour parvenir à ces objectifs, l'AIS mobilise le parc privé et/ou communal de façon à favoriser le développement d'une offre locative adaptée. Elle propose les prestations de services en gestion immobilière (choix des locataires, rédaction des baux et des états des lieux, suivi locatif, régularisation des charges, etc.) et contribue à la sécurisation des biens (montage des dossiers APL, VISALE, FSL et suivi des impayés de loyers).

Au 31 décembre 2023, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine gérait un parc de **1626 logements** répartis sur huit départements, à savoir : la Charente, la Charente-Maritime, la Corrèze, les Deux-Sèvres, la Dordogne, la Gironde, les Landes et le Lot et Garonne.

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine s'organise autour d'un siège social situé à Bordeaux, ainsi que de six agences locales situées dans les différentes associations Soliha Départementales, sur les secteurs regroupant le plus de logements. Ces antennes de proximité se situent notamment sur les territoires de Charente, Corrèze, Deux-Sèvres, Dordogne, Gironde et Landes.

## ORGANISATION TERRITORIALE DE SOLIHA AIS NOUVELLE AQUITAINE



# NOTRE STRUCTURE



## NOTRE GOUVERNANCE

La gestion bénévole de notre association est portée par un Conseil d'Administration, dont les membres sont issus de chaque territoire et participent également aux Conseils d'Administration des différentes associations Soliha départementales.

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'Administration de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine était composé de 10 membres, dont 4 membres du bureau :

### Membres du bureau :

**M. Gilles ANDRE, Président**  
**M. Nicolas RENAUDIN, Vice-Président**  
**M. Jean-Marc LATOUR, Secrétaire**  
**M. Bernard CAUTY, Trésorier et référent qualité**

### Administrateurs :

M. Jean-Claude BESSE, Administrateur  
M. Michel HARMAND, Administrateur  
Mme Sylviane MARTIN-LAVAL, Administratrice  
M. Jean-Paul BARDET, Administrateur  
Mme Véronique CHABREYROU, Administratrice  
M. Paul-Marie DE LAVERGNE, Administrateur

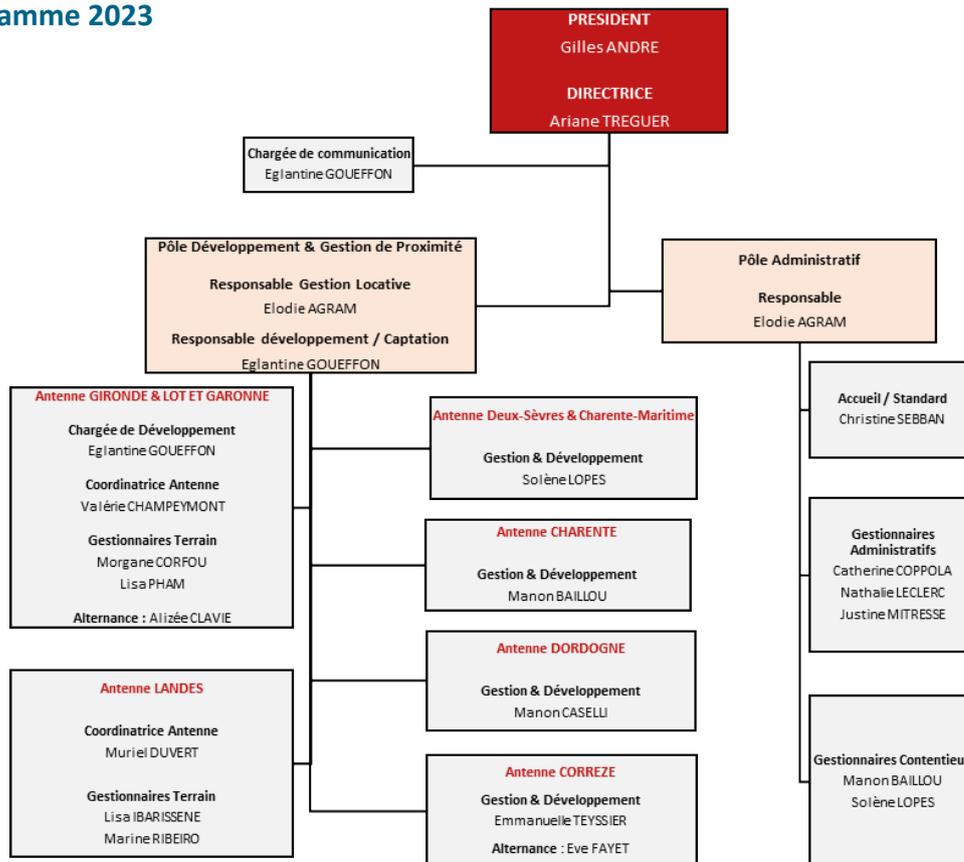


## NOTRE EQUIPE

En termes d'effectifs, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine regroupait 19 salariés à fin 2023, aux profils multiples, permettant ainsi de mutualiser l'ensemble des moyens et de bénéficier de compétences individuelles complémentaires.

L'accroissement de l'activité sur les antennes de la Gironde et de la Corrèze a donné lieu au recrutement de deux alternantes en contrat de professionnalisation dès le mois de septembre, destinées à venir en appui des gestionnaires immobiliers présentes sur ces antennes.

### Organigramme 2023



### Photo d'équipe 2023



# SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine

## Les chiffres clés :

**1626**

**Logements gérés**



**1254**

Logements gérés pour des  
propriétaires privés



**250**

Logements appartenant au  
mouvement Soliha



**122**

Logements gérés pour  
des collectivités

**1651**

**MANDATS  
DE GESTION**

**1543**

**Ménages locataires accompagnés**



**321**

Entrées dans les lieux 2023



**201**

Départs 2023

# BILAN D'ACTIVITE



## LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE EN 2023

### Le maintien du dispositif fiscal « Loc Avantages » :

Le nouveau dispositif « Loc' Avantages » instauré courant 2022 s'est prolongé durant toute l'année 2023 dans les mêmes conditions que l'année précédente.

Ayant pour ambition de massifier le conventionnement Anah sur le territoire français et de rendre plus lisible les conditions et avantages fiscaux offerts aux propriétaires bailleurs, ce nouveau dispositif avait toutefois fait l'objet de vives remarques et critiques de la part des associations agréées IML et opérateurs intervenant dans le cadre des programmes animés, au regard des points de blocage suivants : un décalage trop important entre le prix des loyers proposés et le prix réel du marché locatif ; une majoration de la réduction d'impôt trop peu incitative pour les organismes agréés IML, en comparaison avec l'ancien dispositif ; un mécanisme de réduction d'impôt, faisant fi des propriétaires bailleurs non imposables et entrant dans le plafonnement des niches fiscales.

Plusieurs propositions ont été émises au cabinet ministériel fin 2022 et durant l'année 2023, afin d'apporter des solutions à ces divers points de blocage et d'inciter davantage de propriétaires bailleurs à conventionner leur logement. Cependant, aucune nouvelle mesure ni ajustement n'ont été constatés durant l'année 2023. Les conditions d'application du dispositif sont en effet restées identiques à l'année précédente.

Ainsi, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a connu une baisse significative de la captation de ses logements conventionnés sur l'année 2023, en comparaison des précédentes années.

### Les évolutions réglementaires liées à la performance énergétique des logements :

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 encadre les conditions de mises en location des logements énergivores à compter du 1er janvier 2023, avec l'interdiction de louer des logements dont la consommation énergétique serait supérieure à 450 Kwh.m<sup>2</sup>.an. Les seuils maximums autorisés sont amenés à se durcir dans les années à venir, avec une interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores jusqu'en 2034.

Afin de pouvoir continuer la location de leurs logements à destination de résidence principale, les propriétaires bailleurs concernés par les dispositions de cette loi seront dans l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique, afin d'améliorer la performance du logement et d'obtenir un DPE éligible à la location de leur bien.

Bien que n'ayant pas de logements interdits à la location en 2023, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a recensé les étiquettes énergétiques de l'ensemble de son parc durant l'année, afin de sensibiliser les propriétaires bailleurs aux nouvelles contraintes réglementaires et de proposer un accompagnement à ceux souhaitant réaliser des travaux d'économie d'énergie. Ce travail de sensibilisation et d'accompagnement se poursuivra durant l'année à venir, notamment avec l'émergence de nouveaux dispositifs d'aides financières et d'accompagnement pour les propriétaires bailleurs (Ma Prime Rénov, Mon Accompagnateur Rénov) et la mise en place du programme expérimental Bail Rénov' sur certains territoires.



## LES DONNEES DE SOLIHA AIS NOUVELLE AQUITAINE

### Chiffres clés en 2023



**61%**

logements collectifs



**85%**

logements conventionnés



**36%**

logements de type 3

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine enregistrait 1.651 mandats au 31 décembre 2023, avec la captation de 177 nouveaux mandats durant l'année 2023. Parallèlement, l'AIS a connu la résiliation de 71 mandats sur la même année. Bien que le volume des captations sur l'année 2023 fut supérieur à celui de l'année précédente, on note un ralentissement global depuis 2022 du rythme des captations annuelles, dû à un changement de réglementation intervenu en début d'année 2022.

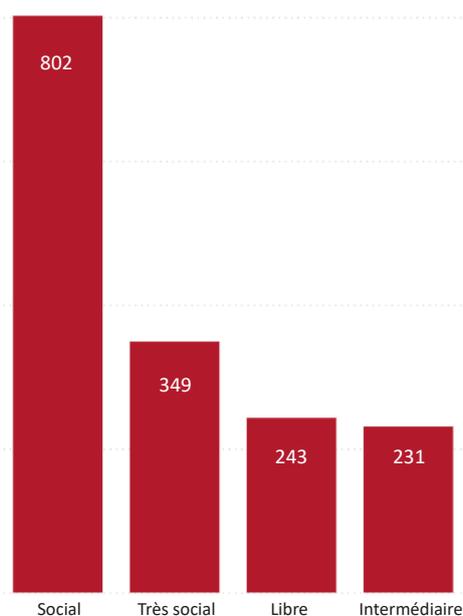
Les antennes qui concentrent le plus de logements restent celles de la Gironde (539 mandats) et des Landes (505 mandats), représentant respectivement 32% et 30% des logements totaux gérés par SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine. L'antenne des Deux-Sèvres demeure toujours la troisième en nombre de logements gérés (154 mandats), suivies par celles de la Corrèze, Charente et Dordogne, qui concentrent chacune entre 110 et 120 logements. Les antennes de la Charente-Maritime et du Lot-et-Garonne recensent, quant à elles, plus d'une soixantaine de logements pour la Charente-Maritime et une cinquantaine pour le Lot-et-Garonne. Les logements captés sur ces deux départements restent gérés à distance par les antennes voisines des Deux-Sèvres/Charente-Maritime et de la Gironde.

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine gère en grande majorité des logements issus du parc privé, appartenant à des propriétaires bailleurs. Par ailleurs, plus de 15% des logements gérés appartiennent au mouvement SOLIHA, que ce soit à travers la filiale BLI (Bâtitseur Logement d'Insertion) du groupe, ou via la propriété des associations SOLIHA départementales. Enfin, SOLIHA AIS gère également quelques logements appartenant à des collectivités (communes ou EPCI), correspondant soit à des logements d'urgence, soit à des habitations pérennes.

### Caractéristiques du parc géré :

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine gère près de 85% de logements conventionnés. Parmi ces logements conventionnés, la majorité correspond à des logements en loyer social (58%), suivi par des logements en loyer très social (25%). Les logements en loyer intermédiaire, qui se sont développés au cours des 6 dernières années avec le dispositif fiscal « Louer Abordable », représentent quant à eux, la part la moins représentée des logements gérés (16%).

### Représentation des logements gérés par type de loyers :



Concernant la typologie des logements gérés par SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, à l'instar des années précédentes, l'AIS détient majoritairement des logements de type 3 (36%), suivi par les logements de type 2 (29%). Les logements de type 4 représentent 21% du parc géré. Il est à noter que les petits logements de type 1/studio sont autant représentés que les grands logements de type 5, contrairement aux années précédentes, où ces derniers étaient les moins représentés sur parc.

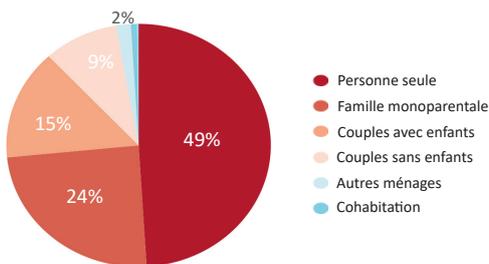
## Caractéristiques des ménages locataires:

Concernant la composition familiale des locataires du parc de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, près de la moitié des ménages sont des personnes seules (49%). Les familles monoparentales arrivent ensuite en seconde position, avec une représentation de près d'un quart des ménages locataires. Cette tendance reflète les demandes de logements actuelles qui se concentrent essentiellement sur les personnes isolées et familles monoparentales.

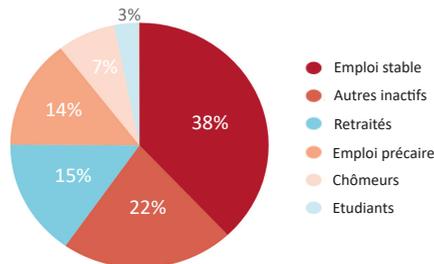
Par ailleurs, concernant la situation

des ménages locataires, plus d'un tiers d'entre eux étaient en situation d'emploi stable et 14% était en situation d'emploi précaire. La part des ménages locataires en situation d'emploi présents au sein des logements de l' AIS témoigne des grandes difficultés d'accès au logement dans le parc privé, y compris pour ces ménages. D'autre part, 40% des ménages locataires du parc sur cette même période étaient inactifs, dont plus de la moitié bénéficiaires de prestations sociales. Parmi les locataires inactifs, on dénombrait également un tiers de ménages retraités, représentant également 15% des locataires du parc.

### Composition familiale des ménages locataires à l'entrée dans le logement :



### Statut des ménages locataires à l'entrée dans le logement :



## Locations et relocations en 2023 :

Durant l'année 2023, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a réalisé 321 entrées dans les lieux de ménages locataires sur l'ensemble du parc géré.

Concernant les logements loués en 2023, 78% portait sur des logements conventionnés et 41% concernait des logements conventionnés en loyer social.

Tout comme l'année passée, les demandes de logements en 2023 ont essentiellement concerné des logements de petites typologies (T1, T2) provenant pour plus de la moitié de personnes seules. Cette catégorie de ménages correspondant à la fois à des étudiants, jeunes travailleurs, personnes isolées, retraités, était en effet largement représentée sur l'année 2023. Ces personnes disposant de moins de

ressources que les ménages en couples font face à de grandes difficultés d'accès au logement, dans des secteurs où l'augmentation des loyers au cours des trois dernières années demeure de plus en plus importante. Par ailleurs, près d'un ménage sur quatre en situation de recherche de logement est une famille monoparentale, s'orientant davantage vers des logements de moyennes et grandes typologies.

## Nouveaux ménages entrant en 2023 :

De façon identique à la composition familiale que l'on retrouve dans les logements de l' AIS, les nouveaux ménages locataires en 2023 étaient essentiellement des personnes seules (52%) et des familles monoparentales (20%), suivi par les couples avec et

Chiffres clés  
en 2023



49%

personnes  
seules



40%

ménages  
locataires  
inactifs



15%

locataires  
retraités

## Chiffres clés en 2023



**177**

**nouveaux mandats**



**321**

**mises en location**



**201**

**départs de locataires**

sans enfants. Cette représentation est similaire à celle des trois années précédentes. Les personnes isolées et les femmes seules avec enfants sont en effet les ménages les plus touchés par la précarité et les difficultés d'accès au logement, faisant appel aux services des AIS pour leur recherche de logements.

Concernant l'origine des nouveaux ménages locataires en 2023, on note que plus d'un quart était d'hébergé chez un tiers avant d'intégrer un logement de l'AIS, et 5% étaient également sans solution de logement ou sans abris. Par ailleurs, 5% d'entre eux étaient également en structures d'hébergement avant d'accéder au parc de l'AIS.

On relève également que 22% des nouveaux locataires étaient dans un logement inadapté à leur situation et 7% logés dans un habitat jugé indigne, indécemment ou dégradé.

### Départs de locataires en 2023 :

Parallèlement aux entrées dans les lieux, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a connu le départ de 201 ménages locataires durant l'année 2023. A l'instar de la répartition du parc total de l'AIS, plus de la moitié des logements ayant fait l'objet de départs étaient conventionnés en loyer social et 37% correspondait des logements de type 3.

Il est à noter que parmi l'ensemble de ces sorties, 19 étaient liées à des mandats résiliés. Seulement 180 départs résultaient ainsi de l'initiative des locataires sortants.

La première raison de départ invoquée par les locataires sortants était le changement de situation familiale (séparation, naissance, départ des enfants) pour près de 22% d'entre eux. Le motif de rapprochement professionnel arrivait ensuite en seconde position avec une représentation de l'ordre de

19%. Enfin, les motifs de logement non adapté et d'accès à la propriété représentaient respectivement 11% des départs, suivi par les conflits de voisinage, départ suite à des procédures d'impayés de loyer et attribution de logement social.

### Nouveaux logements captés en 2023 :

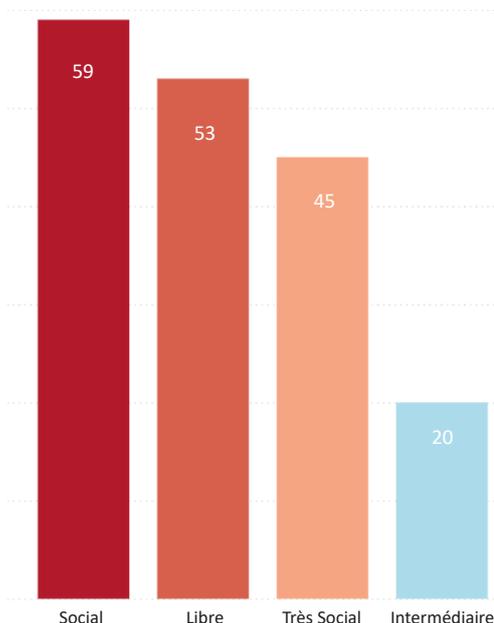
En 2023, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a enregistré 177 nouveaux mandats au cours de l'année, soit 26 mandats de plus que sur l'année 2022. Il est à noter toutefois que le rythme de captation tend à ralentir fortement depuis l'année dernière, suite au nouveau dispositif fiscal Loc'Avantages sorti en mars 2022, limitant fortement les incitations pour les propriétaires bailleurs à réaliser un conventionnement de leur logement.

Concernant la répartition géographique des nouveaux mandats, contrairement aux années passées et à la répartition globale du parc, l'antenne des Landes est celle qui a enregistré le plus de mandats sur l'année 2023 (101 mandats), notamment lié à la captation d'une vingtaine de logements communaux et au démarrage d'un nouveau dispositif de gestion de 20 logements saisonniers sur la commune de Rion des Landes. Par ailleurs, 14 logements en domiciles regroupés ont également été livrés sur cette même antenne durant l'année 2023, et 11 logements ont été renouvelés dans le cadre d'une succession, expliquant ainsi le nombre important de logements nouvellement captés sur ce département.

La majorité des logements captés en 2023 était des logements conventionnés en loyer social (35%). Les logements en loyer très social représentaient également près de 27% des nouveaux mandats, justifiés notamment par la captation des logements communaux et

des domiciles regroupés dans les Landes. On note également une part importante des logements en loyers libres (26%) essentiellement dû aux 20 logements saisonniers nouvellement captés, qui ne rentraient pas dans le champ du conventionnement. Bien que ces derniers soient en loyers non encadrés, il est à souligner que les élus ont fait le choix de pratiquer un loyer identique à du conventionnement pour loger les travailleurs saisonniers. Enfin, si les logements en loyers intermédiaires étaient relativement nombreux sous l'ancien dispositif fiscal, ils tendent à s'effacer peu à peu avec le nouveau dispositif de 2022.

Représentation des logements captés en 2023 par type de loyers :



## LE DETAIL DES CHIFFRES PAR DEPARTEMENTS



### CHARENTE

#### Parc géré :

**Mandats totaux : 118**

Logements Soliha/BLI : 35

Logements conventionnés : 110

Mandats 2023 : 3



#### Ménages locataires :

**Entrées dans les lieux 2022 : 28**

61 % de personnes seules

21 % de familles monoparentales



30 % de moins de 30 ans

26 % de 65 ans et plus



59 % en situation d'emploi

15 % sans emploi

26 % de retraités



### CHARENTE-MARITIME

#### Parc géré :

**Mandats totaux : 58**

Logements Soliha/BLI : 8

Logements conventionnés : 55

Mandats 2023 : 7



#### Ménages locataires :

**Entrées dans les lieux 2023 : 13**

47 % de personnes seules

20 % de couples avec enfants



40 % de moins de 30 ans

20 % de 65 ans et plus



83 % en situation d'emploi

8 % de retraités



## CORREZE

### Parc géré :

**Mandats totaux : 120**

Logements conventionnés : 95

Mandats 2023 : 12



### Ménages locataires :

**Entrées dans les lieux 2023 : 25**

48 % de personnes seules

32 % de familles monoparentales



38 % de moins de 30 ans

38 % âgés entre 30 et 39 ans



76 % en situation d'emploi

16 % d'étudiants



## DEUX-SEVRES

### Parc géré :

**Mandats totaux : 154**

Logements BLI : 51

Logements conventionnés : 107

Mandats 2023 : 7



### Ménages locataires :

**Entrées dans les lieux 2023 : 22**

50 % de personnes seules

23 % de familles monoparentales



39 % de moins de 30 ans

28 % âgés entre 30 et 39 ans



54 % en situation d'emploi

41 % d'inactifs



## DORDOGNE

### Parc géré :

**Mandats totaux : 108**

Logements communaux : 15

Logements conventionnés : 90

Mandats 2023 : 5



### Ménages locataires :

**Entrées dans les lieux 2023 : 13**

62 % de personnes seules

23 % de familles monoparentales



55 % de moins de 30 ans

18 % âgés entre 40 et 39 ans



58 % en situation d'emploi

34 % d'inactifs



## GIRONDE

### Parc géré :

**Mandats totaux : 539**

Logements communaux : 28

Logements conventionnés : 455

Mandats 2023 : 37



### Ménages locataires :

**Entrées dans les lieux 2023 : 77**

55 % de personnes seules

22 % de familles monoparentales



32 % de moins de 30 ans

25 % âgés entre 30 et 39 ans



61 % en situation d'emploi

13 % d'étudiants

13 % de retraités





## LANDES

### Parc géré :

**Mandats totaux : 505**

Logements Soliha/BLI : 145

Logements conventionnés : 423

Mandats 2023 : 101



### Ménages locataires :

**Entrées dans les lieux en 2023 : 103**

38 % de personnes seules

21 % de familles monoparentales



26 % âgés entre 50 et 64 ans

24 % de 65 ans et plus



61 % en situation d'emploi

28 % de retraités



## LOT ET GARONNE

### Parc géré :

**Mandats totaux : 49**

Logements conventionnés : 49

Mandats 2023 : 5



### Ménages locataires :

**Entrées dans les lieux en 2023 : 5**

60 % de personnes seules

40 % de familles monoparentales



50 % âgés entre 50 et 64 ans

25 % âgés entre 30 et 39 ans



50 % en situation d'emploi

50 % de chômeurs

## Nos partenaires :



## LES ACTIONS MENEES EN 2023 À L' AIS NOUVELLE AQUITAINE

### La poursuite du développement numérique de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine :

L'année 2022 avait été marquée par la volonté de réaliser le développement numérique de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, passant notamment par la création d'un serveur commun à l'échelle régionale, l'extension du logiciel métier Dovadis via la souscription à trois nouveaux modules, la création d'un extranet au service des propriétaires et des locataires et la création d'un site internet au nom de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine. Parmi ces différents axes, une partie a été réalisée durant le deuxième semestre 2022, notamment avec la création du nouveau serveur et la souscription à un premier module.

L'année 2023 s'est caractérisée par la poursuite de ce développement numérique, notamment avec la souscription à deux modules complémentaires au logiciel métier, ainsi que la création du site internet en fin d'année 2023. L'objectif affiché du site internet de l' AIS était notamment d'accroître notre visibilité auprès du grand public, de pouvoir communiquer auprès de nos partenaires, mais aussi de pouvoir diffuser nos propres annonces de location auprès des candidats locataires.

En place depuis le mois de novembre 2023, le site internet est consultable sur la page : [www.immo-nouvelleaquitaine.soliha.fr](http://www.immo-nouvelleaquitaine.soliha.fr)



### Les actions réalisées sur les différentes antennes départementales :

Plusieurs actions et faits marquants sur les différentes antennes locales ont eu lieu en 2023, destinées à valoriser les missions de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine et le travail des équipes.

#### En Charente : mise en location d'un habitat inclusif sur la commune de Brossac

Suite à la livraison en décembre 2022 de 6 domiciles groupés pour personnes âgées, situés dans l'ancienne mairie de la commune de Brossac, les premiers locataires ont pu intégrer les logements durant la première moitié de l'année 2023.

Ce petit collectif composé de 6 logements et d'une salle commune a permis de répondre à un besoin prégnant de logements adaptés pour des personnes âgées de la commune et des environs.

Ces logements indépendants à loyers maîtrisés sont destinés à des personnes retraitées de plus de 65 ans aux revenus modestes. Des animations sont également assurées dans la salle commune, permettant ainsi de créer du lien entre les différents occupants et de rompre les situations d'isolement.

#### Les 6 domiciles groupés pour personnes âgées de Brossac :



### Dans les Landes : Inauguration de 14 domiciles groupés sur la commune d'Orx

14 logements individuels de type T2 en loyer social et très social ont vu le jour sur la commune d'Orx en mai 2023, à destination de personnes âgées.

Ce projet initié par la mairie d'Orx et SOLIHA Landes a vu le jour en 2023, sur les vestiges du casernement de la Marine militaire, en centre-bourg.

Destinés à la location, ces logements gérés par SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine sont soumis à des loyers plafonnés, ne dépassant pas 300 €/mois, sur l'un des territoires où les loyers sont parmi les plus élevés du département. Le site accueille également une salle commune, agrémentée d'une terrasse et d'un potager.

#### Les 14 domiciles groupés pour personnes âgées d'Orx :



### Dans les Landes : gestion de 20 logements saisonniers sur la commune de Rion des Landes

En septembre 2023, les premiers stagiaires, alternants et apprentis intégraient les premiers logements saisonniers sur la commune de Rion des Landes.

20 logements de type 2, assurant une capacité d'accueil de 40 étudiants ou travailleurs saisonniers, ont vu le jour à l'initiative de la municipalité de Rion des Landes.

Engagé en 2020, ce projet répond à la demande des entreprises locales, qui rencontraient des difficultés pour embaucher des étudiants, apprentis et travailleurs saisonniers, faute de logements ou hébergements disponibles sur le secteur. SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine assure la gestion de ces 20 logements saisonniers. L'AIS gère les plannings de réservation des logements, établit les contrats de location au nom des entreprises, et assure les entrées et sorties dans les logements.

#### Les 20 logements saisonniers de Rion des Landes :



### En Gironde : participation au dispositif « Logement 1 pour 1 » de Bordeaux Métropole

Sur le territoire de la Gironde, l'année 2023 a été marquée par le renouvellement de la plateforme de captation Louer Clé en Main, et la participation au dispositif « Logement 1 pour 1 » initié en 2022 par la Métropole de Bordeaux.

Ce programme expérimental s'inscrit dans la dimension sociale du PLH et vise à fluidifier le parcours résidentiel des jeunes en difficultés sur la métropole bordelaise. Ce dernier, porté par la Direction de l'Habitat de Bordeaux Métropole et l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat Jeunes), avec ses associations membres, a été expérimenté en 2022 dans le parc public auprès de quatre bailleurs sociaux.



Fort de son succès l'année passée, Bordeaux Métropole a souhaité renouveler ce projet durant l'année 2023 dans le parc privé. Dans le cadre de ce nouveau programme, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine participe ainsi à ce dispositif depuis la mi-année 2023 en mobilisant des logements privés au profit de jeunes en situation d'emploi logés dans les Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT).

### Développement des partenariats locaux

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a également poursuivi le développement de son réseau de partenaires en 2023, à la fois auprès des partenaires financiers et des associations IML des différents territoires.

En Corrèze, l'année 2023 a été marquée par le maintien et le développement des échanges avec les partenaires institutionnels (Conseil Départemental et DDETS 19 notamment). Suite à l'accroissement du nombre de logements captés et gérés sur cette antenne depuis les deux dernières années, en 2023, le Département de la Corrèze a revu les objectifs de sa convention avec SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine pour l'année à venir, permettant ainsi une augmentation des financements alloués sur cette antenne en 2024.

En Charente-Maritime, une rencontre a également eu lieu entre SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine et la DDETS 17 en vue de la conclusion d'une convention de partenariat portant sur l'année 2024.

Dans le Lot-et-Garonne, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a participé à une première réunion organisée par la DDETS 47 fin 2023, pour l'élaboration d'axes stratégiques et de fiches actions dans le cadre du renouvellement de son PDALHPD. Plusieurs rencontres avec des partenaires ont également eu lieu au cours de l'année, notamment avec Action Logement, Val de Garonne Agglomération et l'association de sous-location Clair Foyer. Ces différents échanges visent à faire connaître SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine et ses missions, afin de développer l'activité sur un territoire où l'AIS est encore peu présente actuellement.



# DEMARCHE QUALITE



## LA CERTIFICATION « QUALICERT »



En avril 2022, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine obtenait la certification *Qualicert* pour ses missions répondant au référentiel « *services d'amélioration et d'adaptation de l'habitat à finalité sociale et d'insertion par le logement* ».

La certification est la reconnaissance par un organisme indépendant (SGS), du respect des engagements et des objectifs définis dans le référentiel. Il assure ainsi une qualité de services rendus aux clients et partenaires.

Dans une démarche d'amélioration continue, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a renouvelé sa certification pour l'année 2023, suite aux différents audits réalisés par l'organisme SGS.

## LES ENQUETES DE SATISFACTION

En 2023, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a réalisé son enquête de satisfaction auprès des propriétaires bailleurs et locataires qu'elle accompagne au quotidien, dans la gestion immobilière de leurs logements. Ces actions vont de pair avec l'obtention de la

certification *Qualicert*, et la volonté d'offrir un service toujours plus qualitatif aux clients et partenaires de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine.

### L'enquête menée auprès des locataires :

Concernant l'enquête 2023, le taux de satisfaction des ménages locataires concernant la qualité des logements proposés, ainsi que le suivi de leur dossier durant leur occupation s'élève à **78.57 %**, contre 70.19 % l'année précédente.

### L'enquête menée auprès des propriétaires :

Le taux de satisfaction de cette enquête 2023 s'élève à **82.86 %**, et apparait quasiment identique à celui de l'année dernière (83.69 %). Il est à noter toutefois que le taux de retour des enquêtes propriétaires était relativement faible sur l'année 2023 (6,35 %), et bien inférieur à celui de l'année dernière (13.69%), qui s'explique notamment par l'envoi d'une enquête sur le profil des propriétaires bailleurs envoyée par notre Fédération Soliha en septembre 2023.

### L'enquête menée auprès des partenaires :

Soliha AIS Nouvelle Aquitaine a relevé un taux de satisfaction de **100 %** auprès des différents partenaires avec lesquels elle a travaillé durant l'année 2023.

# Témoignages

---

P.22      20 LOGEMENTS SAISONNIERS  
A RION DES LANDES

P.23      26 DOMICILES GROUPES POUR  
PERSONNES AGEES EN CHARENTE



# 20 LOGEMENTS SAISONNIERS A RION DES LANDES

En 2019, la commune de Rion des Landes fait l'acquisition du site La Baraka, laissée à l'abandon par l'ancien propriétaire, dans le but de créer des **hébergements saisonniers**, pour répondre aux **besoins exprimés par les industriels et agriculteurs du territoire**. La commune inscrit dans son Plan de Référence et sur la thématique Habitat cette opération, dans son programme d'actions avec la création de **20 logements** pouvant accueillir jusqu'à **40 personnes**.

En septembre 2023, les premiers logements sont ouverts à la location, à destination de **jeunes salariés en formations** et de **travailleurs saisonniers**. Ces hébergements répondent aux besoins des entreprises locales, en offrant un toit à leurs salariés dans un cadre agréable et adapté, en assurant à la fois des espaces privés et collectifs et à proximité des commerces et services de la commune.

La gestion des 20 logements est confiée à **SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine**, qui assure la réservation, les états des lieux et les relations avec les entreprises et les locataires.

## TÉMOIGNAGES DE LAURENT CIVEL, MAIRE DE RION DES LANDES



“ La collectivité est très satisfaite du mode de fonctionnement et de la proximité avec le personnel de SOLIHA qui permet une grande réactivité lors des différentes demandes des entreprises et des locataires. SOLIHA dispose d'un vrai savoir faire avec du personnel compétent et réactif. ”

“ S'agissant d'une opération innovante, expérimentale sous cette forme, SOLIHA est à l'écoute et peut être force de propositions afin d'apporter des améliorations dans le fonctionnement. ”

“ C'est une vraie réussite!  
Pour preuve nous avons reçu plus de 400 demandes de visites de ces hébergements de collectivités landaises, d'intercommunalités, des chambres consulaires, de journalistes, d'entreprises, d'agents de développement,... ”

“ Sans hésitation nous renouvelerions l'expérience avec SOLIHA ! ”





# 26 DOMICILES GROUPES POUR PERSONNES AGEES EN CHARENTE

Les **habitats inclusifs** développés par le mouvement Soliha en Charente répondent aux **besoins des personnes handicapées et personnes âgées**, qui font le choix d'un **mode d'habitation regroupé** assorti d'un **projet de vie sociale**.

Les **Domiciles Groupés pour Personnes Agées (DGPA)** ont pour vocation d'ajouter un **maillon au parcours résidentiel** des personnes âgées autonomes, à mi-parcours entre un accueil en établissement et un logement locatif traditionnel.

Outre le logement, l'habitat inclusif permet également aux locataires de bénéficier **d'activités** proposées dans le cadre du projet de vie sociale et partagée, qu'ils définissent ensemble (activités de convivialité, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif). Ce projet de vie sociale et partagée a pour objectif de **favoriser le « vivre ensemble »**, afin de limiter le sentiment d'isolement des habitants, de favoriser les liens sociaux, et de maintenir et stimuler l'autonomie de chacun.

**4 habitats inclusifs** ont ainsi vu les jours en Charente durant les 5 dernières années, sur les communes de **Mansle, Tourier, Brossac et Sireuil**, représentant un total de **26 logements locatifs**.

## DGPA de Sireuilh :



## DGPA de Mansle :



### Zoom sur les 6 Domiciles Groupés de Sireuil :

La création d'un DGPA sur la commune de Sireuil a vu le jour en 2020 grâce à la transformation d'anciens ateliers associatifs en deux unités d'habitation permettant la création d'un petit collectif de 6 logements individuels.

Ces 6 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, d'une superficie de 38 m<sup>2</sup> à 54 m<sup>2</sup> et à des loyers proposés d'environ 250 € mensuels ont ainsi été créés, agrémentés d'espaces communs tels qu'une salle commune et un jardin partagé.



#### Témoignage d'une occupante :

“ On se sent moins seule avec nos voisins de palier avec qui l'on peut partager des animations. ”

#### Témoignage de Jean-Luc MARTIAL, maire de la commune :

“ Ce projet est une très bonne occasion de dynamiser le commerce et de lutter contre l'isolement des aînés. ”

Ces projets ont pu être réalisés grâce à un portage partagé entre les multiples compétences de SOLIHA, notamment :

► **SOLIHA BLI (Bâtitteur de Logement d'Insertion)**, qui assure le portage financier et juridique à un niveau régional

► **SOLIHA AIS (Agence Immobilière Sociale)**, qui assure la gestion locative ainsi que l'accompagnement social des locataires pendant toute la durée du bail

► **SOLIHA Charente**, qui assure le montage et le suivi de l'opération et est Porteur de Projet Partagé, en assurant l'animation du projet de vie sociale et partagée

#### Témoignage d'Hervé PETIT, Délégué régional de SOLIHA Nouvelle Aquitaine :

“ 1/3 des seniors néo-aquitains habitent une commune rurale. Nous chaînons les métiers SOLIHA pour leur proposer cette offre de logements avec un loyer adapté et dans leur territoire de vie. ”

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine  
185 Boulevard Maréchal Leclerc  
33 000 Bordeaux

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT